

## **ØLSTED II ApS**

**Parcelvej 47  
2840 Holte**

**CVR-nr. 27 70 17 44**

**Årsrapport for 2023  
(19. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 4. marts 2024

---

Hans-Christian Rabøl  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. april - 31. december 2023	12
Balance pr. 31. december 2023	13
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. april - 31. december 2023 for ØLSTED II ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2024 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 4. marts 2024

### **Direktion**

Hans-Christian Rabøl  
direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## *Til kapitalejeren i ØLSTED II ApS*

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for ØLSTED II ApS for regnskabsåret 1. april - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. april - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA's Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 4. marts 2024

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
CVR-nr. 37 60 36 86

Erkan Basoda  
Godkendt Revisor  
mne35855

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

ØLSTED II ApS  
Parcelvej 47  
2840 Holte

CVR-nr.: 27 70 17 44

Regnskabsperiode: 1. april - 31. december 2023

Stiftet: 15. april 2024

Regnskabsår: 19. regnskabsår

Hjemsted: Rudersdal

### Direktion

Hans-Christian Rabøl, direktør

### Revision

Danica  
Godkendt Revisionsfirma ApS  
Egegårdsvej 20  
5260 Odense

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at eje fast ejendom, herunder drive virksomhed med køb - salg og udvikling af fast ejendom samt lignende virksomhed

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet ejer investeringsejendomme. Ejendommenes værdi er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommenes fremtidige indtjening samt konjunkturerne i det nuværende marked, hvilket er forbundet med usikkerhed. Der henvises til note 5 for uddybning heraf.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et overskud på DKK 1.819.512, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 22.265.636.

Selskabets ledelse vurderer årets resultat for tilfredsstillende.

Ledelsens fokus er fremadrettet at optimere ejendommenes drift samt optimering af selskabets likviditetsforhold. Ejendommenes gennemsnitlige afkastkrav er på 7%, idet ledelsen forventer, at værdien hermed svarer til markedsværdi. Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er realistisk under hensyntagen til ejendommenes beliggenheder samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

Det er ledelsens forventning, at likviditeten i selskabet i året 2024 vil være på et niveau, hvor det vil være muligt under normale omstændigheder at indfri selskabets forventninger. Dette blandt andet som følge af stigningen i indtægtsgrundlag samt det fortsatte lave renteniveau.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for ØLSTED II ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsår til kalenderår, og sammenligningstal er ikke tilpasset og dermed ikke sammenlignelige.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Grunde og bygninger (investeringsejendomme) måles til dagsværdi efter årsregnskabslovens § 38. Tidligere blev grunde og bygninger opskrevet til dagsværdi (handelsværdi). Bygninger blev afskrevet over den forventede brugstid.

Praksisændringen sker, fordi ledelsen ønsker at vise aktivernes aktuelle værdier i stedet for de historiske kostpriser. Praksisændringen er ikke mindst begrundet i de væsentlige værdistigninger, der har fundet sted i de senere år. Efter ledelsens opfattelse giver det et mere retvisende billede af selskabets aktiver og forpligtelser.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 31. marts 2023:

- Årets resultat før skat forhøjes med t.kr. 1.131.
- Årets skat af praksisændringen udgør t.kr. 235.
- Årets resultat efter skat forhøjes med t.kr. 896.
- Balancesummen forøges med t.kr. 31.412.
- Egenkapitalen forøges med t.kr. 25.717.

Virkning pr. 31. december 2023 er årets resultat efter skat uændret, balancesum og ligeledes egenkapitalen er uændret.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Indtægter ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### **Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver**

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-7 år

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Renteomkostninger på lån indregnes ikke i kostprisen i opførelses- og ombygningsperioder.

Efter første indregning måles investeringsjendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsjendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsjendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsjendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet 6,75 - 7,25, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på korrigeret for risikotillæg.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma Colliers International.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### **Hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. april - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>01. april</u> 2022 - 31. marts 2023 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.640.294</b>	<b>1.795.103</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-3.280	-3.280
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.637.014</b>	<b>1.791.823</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		874.000	611.338
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.511.014</b>	<b>2.403.161</b>
Finansielle omkostninger	1	-178.324	-372.571
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.332.690</b>	<b>2.030.590</b>
Skat af årets resultat	2	-513.178	-234.935
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.819.512</u></b>	<b><u>1.795.655</u></b>
Overført resultat		1.819.512	1.795.655
		<b><u>1.819.512</u></b>	<b><u>1.795.655</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>01. april</u> <u>2022 - 31.</u> <u>marts 2023</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	3	43.700.000	42.826.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	4	<u>3.280</u>	<u>6.560</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>43.703.280</u></b>	<b><u>42.832.560</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>43.703.280</u></b>	<b><u>42.832.560</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	54.183
Andre tilgodehavender		<u>690.374</u>	<u>326.210</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>690.374</u></b>	<b><u>380.393</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>690.374</u></b>	<b><u>380.393</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>44.393.654</u></b>	<b><u>43.212.953</u></b>

## Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>01. april</u> 2022 - 31. marts 2023 DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		160.000	160.000
Overført resultat		<u>22.105.636</u>	<u>20.286.123</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<u><b>22.265.636</b></u>	<u><b>20.446.123</b></u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>6.070.596</u>	<u>5.695.468</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<u><b>6.070.596</b></u>	<u><b>5.695.468</b></u>
Ansvarlig lånekapital		7.190.622	8.077.371
Anden gæld		7.913.232	8.239.922
Deposita		<u>492.000</u>	<u>492.000</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>15.595.854</b></u>	<u><b>16.809.293</b></u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	100.620
Selskabsskat		138.050	0
Anden gæld		303.518	65.885
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>95.564</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>461.568</b></u>	<u><b>262.069</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>16.057.422</b></u>	<u><b>17.071.362</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>44.393.654</b></u>	<u><b>43.212.953</b></u>
Eventualforpligtelser	6		



## Noter

	<u>2023</u> DKK	01. april 2022 - 31. marts 2023 <u>DKK</u>
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>178.324</u>	<u>372.571</u>
	<b><u>178.324</u></b>	<b><u>372.571</u></b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	138.050	0
Årets udskudte skat	<u>375.128</u>	<u>234.935</u>
	<b><u>513.178</u></b>	<b><u>234.935</u></b>

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. april 2023	<u>16.109.662</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>16.109.662</u>
Værdireguleringer 1. april 2023	26.716.338
Årets værdireguleringer	<u>874.000</u>
Værdireguleringer 31. december 2023	<u>27.590.338</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>43.700.000</u></u></b>

#### **Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser**

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations-, tomgang og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes, ligesom deposita og forudbetalt husleje tillægges.

## Noter

### 3 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Tomgangslejen er fastlagt til mellem 6,5 % og 7,5 % af lejeindtægterne.

Driftsomkostningerne udgør mellem 6,5 % og 7,5 % af lejeindtægterne.

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 6,5 % - 7,5 %. Det kan opgøres til 7 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,5%	Basis	0,5 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,5	7,0	7,5
Dagsværdi	42.243.673	43.700.000	42.524.026
Ændring i dagsværdi	-1.456.327	0	-1.175.974

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</u>
Kostpris 1. april 2023	<u>16.400</u>
Kostpris 31. december 2023	<u>16.400</u>
Af- og nedskrivninger 1. april 2023	9.840
Årets afskrivninger	<u>3.280</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2023	<u>13.120</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>	<b><u><u>3.280</u></u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Overført re- sultat	I alt
Egenkapital 1. april 2023	160.000	20.286.124	20.446.124
Årets resultat	0	1.819.512	1.819.512
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>160.000</b>	<b>22.105.636</b>	<b>22.265.636</b>

Virksomhedskapitalen består af 160 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

### 6 Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.